



Punkt 5.

Godkendelse af forbud mod beboelse og ophold (kondemnering) og påbud om nedrivning - Skovshoved 6, Hals

2016-000019

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at By- og Landskabsudvalget godkender kondemnering og påbud om nedrivning af ejendommen matr. nr. 22 a, Hals By, Hals, beliggende Skovshoved 6, Hals på grund af sundhedsfare og brandfare. Det sker i medfør af Lov om byfornyelse og udvikling af byer §§ 76, stk.1 og 77, stk. 2, Lovbekendtgørelse nr. 1041 af 31. august 2015.

Beslutning:

Godkendt

Rose Slot Hansen var fraværende.



Sagsbeskrivelse

I henhold til Lov om byfornyelse og udvikling af byer, § 75, skal kommunalbestyrelsen føre tilsyn med ejendomme, der benyttes til beboelse og ophold, når det vurderes, at disse ved deres beliggenhed, indretning eller andre forhold er sundheds- eller brandfarlige.

Ejendommen er en privat beboelsesejendom (enfamiliehus), som er opført i 1887. Huset er beliggende i landzone i udkanten af Hals og er i én etage med uudnyttet tagetage. Bygningens facader er udført i murværk og tagdækningen er cementtagsten. Ejendommen har været beboet indtil foråret 2016. Ejendommens tilstand er kommet til forvaltningens kendskab efter en henvendelse fra Ældre- og Handicapforvaltningen.

Den 5. august 2016 blev der på Aalborg Kommunes foranledning, foretaget en besigtigelse og prøvetagning for skimmelsvamp. Ejendommen har manglende tagsten og defekte inddækninger flere steder i tagbelægningen. Murværk er i dårlig stand. Manglende tagrender medfører tilførsel af ekstra fugt til sokkel og ydervægge. Vinduer er med enkelt lag glas og i ringe stand med råd i karme og rammer.

Ved den udførte undersøgelse blev der foretaget fugtmålinger og påvist meget høj fugtbelastning. Der blev udtaget to skimmelpøver, som afslørede skimmelvækst af sundhedsfarlig karakter i opholdsrum. Desuden blev der konstateret brandfarlige beklædninger på ydervægge og lofter og risiko for kortslutning i elinstallationer.

Den 17. august 2016 blev der udsendt en partshøring til ejeren vedrørende varsling af kondemnering med en frist på 14 dage til at komme med udtalelse.

Der er ikke under partshøringen kommet udtalelse fra ejeren.

Kondemnering og nedrivning

Det indstilles, at det beslutes, at der nedlægges forbud mod, at bygningen benyttes til beboelse og ophold for mennesker, jf. Lovbekendtgørelse om byfornyelse og udvikling af byer af 31. august 2015 § 76, stk. 1.

Samtidig indstilles, at der træffes beslutning om påbud om nedrivning jf. § 77, stk. 2, inden for en frist af 6 uger fra modtagelse af påbuddet.

Der vil blive tinglyst forbud mod beboelse og ophold i boligen jf. § 76, stk. 5. En kondemneringsbeslutning medfører, at ejendommens prioriteringsmuligheder begrænses efter lovens § 76 stk. 7-9.

Iht. § 79 kan ejere af en ejendom, der kondemneres, helt eller delvis søge kondemneringen ophævet ved at fremsætte et forslag til ombygning over for kommunalbestyrelsen, som afhjælper forhold, der har begrundet kondemneringen jf. § 76, stk. 4.

Kommunalbestyrelsen kan nægte at godkende et forslag til ombygning, hvis ejendommen eller en del af denne, også efter gennemførelse af forslaget, ville vedblive med at være væsentlig ringere end ejendomme med boliger og opholdsrum, som opfylder bestemmelserne i byggelovgivningen.

Genhusning

Når en bolig skal fraflyttes som følge af en beslutning i medfør af Lov om byfornyelse og udvikling af byer, skal kommunalbestyrelsen anvise husstanden en anden bolig.

Husstanden har også mulighed for selv at skaffe sig en anden bolig.

I denne sag har Ældre- og Handicapforvaltningen siden foråret haft ejeren midlertidig genhuset på et plejehjem, men ejeren står stadig opført under adressen Skovshoved 6.

Hvis ejeren bebor ejendommen på kondemneringstidspunktet, har kommunen pligt til at genhuse ejer jfr. § 61 stk. 1.

En ejer har også krav på godtgørelse af flytteudgifter i forbindelse efter § 68 stk. 1, men har ikke ret til indfasningsstøtte efter § 67, ligesom ejeren heller ikke har ret til særlig tilskud efter § 78 stk. 2 pga. den mangelfulde vedligeholdelse.

Økonomi

I henhold til lovens § 82 kan kommunen søge 50 % statsrefusion af udgifterne til tilskud, erstatning og indgreb i bygningskonstruktioner.



De samlede udgifter til flytteudgifter og afspærring anslås til 60.000 kr.

Nettoudgiften for Aalborg Kommune anslås til 30.000 kr. efter statsrefusion (50 %).



Bilag:

Besigtigelsesrapport - Skovshoved 6, Hals